

# Årsredovisning

för

## Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB

559196-1437

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2023-04-20.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Marléne Wallberg Banffy, Styrelseledamot

2023-05-05

Styrelsen och verkställande direktören för Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Häradsdomaren 9 i Umeå.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Lumaf AB, 556752-4409.

Företaget har sitt säte i Umeå, Västerbotten.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under räkenskapsåret har kostnader tagits för projektering av nya lägenheter, som både påbörjats och avslutats. Bygglov är beviljat.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b><br>(11 mån) |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------------------|
| Nettoomsättning                   | 988         | 903         | 865         | 605                     |
| Resultat efter finansiella poster | -9          | -1 026      | -159        | -96                     |
| Soliditet (%)                     | 10,6        | 5,5         | 0,3         | 0,3                     |

### Förändringar i eget kapital

|   | <b>Aktie-<br/>kapital</b> | <b>Balanserat<br/>resultat</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>    |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                     | 50 000                    | 1 003 530                      | -143                      | <b>1 053 387</b> |
| Disposition enligt beslut<br>av årsstämman: |                           |                                |                           |                  |
| Balanseras i ny räkning                     |                           | -143                           | 143                       | <b>0</b>         |
| Erhållna aktieägartillskott                 |                           | 1 000 000                      |                           | <b>1 000 000</b> |
| Årets resultat                              |                           |                                | 477                       | <b>477</b>       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>50 000</b>             | <b>2 003 387</b>               | <b>477</b>                | <b>2 053 864</b> |

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 2 003 387        |
| årets vinst            | 477              |
|                        | <b>2 003 864</b> |
| <br>                   |                  |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 2 003 864        |
|                        | <b>2 003 864</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

|  | Not | 2022-01-01<br>-2022-12-31 | 2021-01-01<br>-2021-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                    |     |                           |                           |
| Nettoomsättning  |     | 987 575                   | 903 168                   |
| Övriga rörelseintäkter   |     | 0                         | 216 418                   |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>               |     | <b>987 575</b>            | <b>1 119 586</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |     |                           |                           |
| Övriga externa kostnader   |     | -677 845                  | -1 848 949                |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |     | -236 202                  | -236 202                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                      | 2   | <b>-914 047</b>           | <b>-2 085 151</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>   |     | <b>73 528</b>             | <b>-965 565</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>  |     |                           |                           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                         |     | -82 827                   | -60 278                   |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                    |     | <b>-82 827</b>            | <b>-60 278</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                           |     | <b>-9 299</b>             | <b>-1 025 843</b>         |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                       |     |                           |                           |
| Erhållna koncernbidrag   |     | 10 000                    | 1 025 700                 |
| <b>Summa bokslutsdispositioner</b>                                 |     | <b>10 000</b>             | <b>1 025 700</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>   |     | <b>701</b>                | <b>-143</b>               |
| <b>Skatter</b>   |     |                           |                           |
| Skatt på årets resultat  |     | -224                      | 0                         |
| <b>Årets resultat</b>  |     | <b>477</b>                | <b>-143</b>               |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 3          | 17 226 097        | 17 454 739        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 4          | 15 750            | 23 310            |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 5          | 207 454           | 27 931            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>17 449 301</b> | <b>17 505 980</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  | 6          | 1 295 700         | 1 285 700         |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>1 295 700</b>  | <b>1 285 700</b>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>18 745 001</b> | <b>18 791 680</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 172 960           | 193 183           |
| Övriga fordringar  |            | 26                | 34                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 4 299             | 0                 |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>177 285</b>    | <b>193 217</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 425 437           | 111 833           |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>425 437</b>    | <b>111 833</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>602 722</b>    | <b>305 050</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>19 347 723</b> | <b>19 096 730</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Aktiekapital                                 |            | 50 000            | 50 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>50 000</b>     | <b>50 000</b>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | 2 003 387         | 1 003 530         |
| Årets resultat                               |            | 477               | -143              |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>2 003 864</b>  | <b>1 003 387</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>2 053 864</b>  | <b>1 053 387</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
|  | 7          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 5 600 000         | 5 600 000         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 11 305 182        | 12 005 182        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>16 905 182</b> | <b>17 605 182</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 49 708            | 125 774           |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 9 375             | 9 375             |
| Skatteskulder                                |            | 51 072            | 49 557            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 278 522           | 253 455           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>388 677</b>    | <b>438 161</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>19 347 723</b> | <b>19 096 730</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader                               | 50 år |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år  |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Kostnader för personal

Bolaget har inte haft några anställda under året och inga ersättningar har betalats ut.

### Not 3 Byggnader och mark

|   | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 18 083 505        | 18 083 505        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>18 083 505</b> | <b>18 083 505</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -628 766          | -400 124          |
| Årets avskrivningar                             | -228 642          | -228 642          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-857 408</b>   | <b>-628 766</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>17 226 097</b> | <b>17 454 739</b> |

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 37 800         | 37 800         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>37 800</b>  | <b>37 800</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 490        | -6 930         |
| Årets avskrivningar                             | -7 560         | -7 560         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-22 050</b> | <b>-14 490</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 750</b>  | <b>23 310</b>  |

#### Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|   | 2022-12-31     | 2021-12-31    |
|---|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 27 931         | 27 931        |
| Inköp   | 179 523        | 0             |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>207 454</b> | <b>27 931</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>207 454</b> | <b>27 931</b> |

#### Not 6 Fordringar hos koncernföretag

Det finns ingen avbetalningsplan för lånen och avsikten är att det ska vara långfristiga fordringar.

#### Not 7 Långfristiga skulder

Långfristiga skulder består av två krediter med förfallotider 2023. I och med att bolaget har för avsikt att dessa krediter ska vara långfristiga och förnyas vid förfall så har man valt att klassa dessa som långfristiga. Gällande skulder till koncernbolag finns ingen fastställd amorteringsplan men avsikten från ledningen är att detta skall vara en långfristig kredit.

#### Not 8 Ställda säkerheter

|                      | 2022-12-31       | 2021-12-31       |
|----------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckning | 5 600 000        | 5 600 000        |
|                      | <b>5 600 000</b> | <b>5 600 000</b> |

**Not 9 Rapport om årsredovisningen**

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf  
Auktoriserad Redovisningskonsult:

Viktoria Emanuelsson, Redogörarna i Umeå AB

Umeå 2023-04-11

*Marléne Wallberg Banffy*  
Marléne Wallberg Banffy  
Ordförande

*Lars Lundgren*  
Lars Lundgren  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-20

Ernst & Young AB

*Johan Pettersson*  
Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB, org.nr 559196-1437

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Lumaf Bostäder Häradsdomaren ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Lumaf Bostäder Häradsdomaren AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Umeå den 20 april 2023

Ernst & Young AB

Johan Pettersson

Johan Pettersson  
Auktoriserad revisor